

สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1. วันที่ทำรายการ

การทำรายการจะเกิดขึ้นภายหลังจากที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT) (“กองทรัสต์ FUTURERT” หรือ “กองทรัสต์”) ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ตามนิยามที่จะได้กล่าวต่อไปในข้อ 3, ด้านล่าง) และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (“**รังสิตพลาซ่า**”) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ตามนิยามที่จะได้กล่าวต่อไปในข้อ 3, ด้านล่าง)

ทั้งนี้ รังสิตพลาซ่า ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) องค์กรใด รังสิตพลาซ่า เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ดังกล่าว

3. ลักษณะทั่วไปของรายการ และรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากรังสิตพลาซ่า ในมูลค่ารวมไม่เกิน 2,810,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 19,817 ตารางเมตร ประกอบด้วย

- (1) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 19,460 ตารางเมตร รวมถึงอุปกรณ์ส่วนควบต่าง ๆ ที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในพื้นที่เช่า
- (2) สิทธิการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 357 ตารางเมตร ออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอก

โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารและสิทธิการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอกดังกล่าวข้างต้น เป็นระยะเวลาประมาณ 15 ปี 4 เดือน นับจากวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน (“**วันที่กองทรัสต์ลงทุน**”)¹ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 พร้อมด้วยสิทธิในการขยายระยะเวลาเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว (ซึ่งจะได้อธิบายต่อไป)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเลือกที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมส่วนใดส่วนหนึ่ง โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FUTURERT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT เป็นสำคัญ

¹ กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในเดือนกันยายน 2569

เมื่อกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จ กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวโดยนำออกให้เช่า และ/หรือ ให้สิทธิในพื้นที่ แก่ผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้รับสิทธิ และผู้จัดการกองทรัสต์ มีความประสงค์ที่จะยังคงให้รังสิตพลาซ่า ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

ในการนี้ รังสิตพลาซ่า ซึ่งจะเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิในพื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับรังสิตพลาซ่า (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) ได้เสนอให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (Option to Extend the Lease) เป็นระยะเวลา 3 ปี ภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าและวันสิ้นสุดระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิที่ขยาย ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587) โดยเป็นสิทธิของกองทรัสต์ในการเลือกที่จะใช้สิทธิดังกล่าว ภายในระยะเวลาที่กำหนด (“สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”)

เงื่อนไขของการให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังกล่าวจะกำหนดให้กองทรัสต์มีระยะเวลาการใช้สิทธิ ก่อนวันที่ 1 มิถุนายน 2584 และมีอัตราค่าเช่าที่ต้องชำระในปี 2585 ประมาณ 366 ล้านบาท ปี 2586 ประมาณ 377 ล้านบาท และปี 2587 ประมาณ 389 ล้านบาท โดยจะต้องชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิที่ขยายออกไปเป็นรายเดือน ตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับรังสิตพลาซ่า และกองทรัสต์จะใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ ภายใต้อันเงื่อนไขว่ากองทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมถูกต้อง ครบถ้วน โดยเมื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ของกองทรัสต์มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์เข้ารับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว รังสิตพลาซ่าจะเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมกับกองทรัสต์ (Agreement to Grant Option to Extend the Lease) ซึ่งจะมีข้อกำหนดตามรายละเอียดข้างต้น และรายละเอียดอื่นใดที่กองทรัสต์และรังสิตพลาซ่าทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกันต่อไป

ในการเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง

- การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเสร็จสิ้น
- การได้ดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นเพื่อให้รังสิตพลาซ่าสามารถเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ และปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ได้
- เงื่อนไขอื่นใดที่รังสิตพลาซ่าและกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการใช้สิทธิ (ก่อนวันที่ 1 มิถุนายน 2584) กองทรัสต์อาจใช้หรือไม่ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมก็ได้ เมื่อพิจารณาถึงความเหมาะสม ปัจจัยทางเศรษฐกิจ สังคม หรือปัจจัยอื่นใด ณ ขณะที่มีการพิจารณาใช้สิทธินั้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้พิจารณาในการดำเนินการใช้สิทธิดังกล่าว ในกรณีนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าวแล้วเห็นสมควรให้กองทรัสต์ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการต่าง ๆ ตามกฎเกณฑ์ กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการพิจารณาขนาดรายการของธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์เกี่ยวกับด้านระบบการอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว

นอกจากนี้ เมื่อกองทรัสต์ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะยังคงให้รังสิตพลาซ่า ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนอยู่ในปัจจุบันและจะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่มีการขยายระยะเวลาออกไปต่อไปด้วย

4. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะมีมูลค่ารวมกันไม่เกิน 2,810,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีอากรค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ลงทุน)

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยธุรกรรมดังกล่าวมีมูลค่าประมาณร้อยละ 22 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ไม่เกินกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับประมาณ 12,639,029,080 บาท) ดังนั้น การทำธุรกรรมข้างต้นระหว่างกองทรัสต์กับรังสิตพลาซ่า จึงจำเป็นที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ไม่จำเป็นต้องนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการรับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว เป็นรายการที่มีนัยสำคัญ และเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้เห็นภาพรวมการลงทุนของกองทรัสต์ในครั้งนี้ รวมถึงได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนเพื่อประกอบการพิจารณา ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรเสนอเรื่องดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์พิจารณาอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ (รายละเอียดผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 6**) ทั้งนี้ สำหรับการเข้าทำรายการในลักษณะดังกล่าวของกองทรัสต์ในคราวต่อ ๆ ไปในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่รายการมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณานำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติตามความเหมาะสมเป็นรายกรณีไป โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

5. มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะมีมูลค่ารวมกันไม่เกิน 2,810,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ได้แก่ บริษัท ศศิภัคดิ์ จำกัด (“Sasipakdi”) และบริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด (“QA”) (รวมเรียกว่า “ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน”) เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และได้เลือกใช้วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินเป็นสำคัญ โดยสรุปมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามที่ปรากฏในตารางด้านล่างนี้

มูลค่าลงทุนสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท) ⁽¹⁾	มูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ^{(2) (3)} (ล้านบาท)			อัตราส่วนความแตกต่างระหว่างมูลค่าลงทุนสูงสุดกับมูลค่าประเมินต่ำสุด ⁽⁴⁾ (ร้อยละ)
	ประเมินมูลค่าโดย Sasipakdi	ประเมินมูลค่าโดย QA	มูลค่าประเมินต่ำสุด	
2,810	2,701	2,716	2,701	4.0

หมายเหตุ:

- (1) ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- (2) มูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คำนวณตามวิธีรายได้ (Income Approach)
- (3) มูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม พิจารณารวมถึงระยะเวลาที่กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการขายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และสามารถพิจารณาใช้สิทธิขายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิดังกล่าวออกไปได้ โดยประมาณการกระแสเงินสดจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2569 และสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2587
- (4) มูลค่าสูงสุดที่จะลงทุนสูงกว่ามูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach Method) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินว่า มูลค่าประเมินตามวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับมูลค่าที่จะลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีแหล่งที่มาของรายได้จากค่าเช่า

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินปรากฏตาม [สิ่งที่ส่งมาด้วย 2](#)

6. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่าการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ พิจารณาจากการเจรจาตกลงระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และรังสิตพลาซ่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาจากทำเลที่ตั้ง ศักยภาพของทรัพย์สิน ความมั่นคงของผู้เช่า ตลอดจนมูลค่าราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งเป็นวิธีที่สอดคล้องกับลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่มีแหล่งที่มาของรายได้จากค่าเช่า

7. **ประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการเข้าทำรายการ**

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดี และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ นอกจากนี้ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะช่วยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในระยะยาวเพิ่มขึ้น โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่ต้องลงทุนเงินทุนเพิ่มเติม เนื่องจากแหล่งเงินทุนจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จะมาจากการกู้ยืมและ/หรือ สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์ โดยไม่มีการเพิ่มทุนแต่อย่างใด

8. **แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนของกองทรัสต์จะมาจากเงินจากการกู้ยืมเงินในจำนวนไม่เกิน 2,900,000,000 บาท และ/หรือ สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์ โดยผู้ให้กู้ดังกล่าวอาจเป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนของกองทรัสต์ดังกล่าว นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ FUTURERT รวมถึงสถานะของตลาดเงิน และตลาดทุนในปัจจุบัน

9. **การขออนุมัติการเข้าทำรายการ**

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรเสนอเรื่องดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์พิจารณาอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FUTURERT (Record Date) ในวันที่ 26 มิถุนายน 2569) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6

10. **ความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ**

คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ เห็นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้จะก่อให้เกิดประโยชน์ในระยะยาวต่อกองทรัสต์ โดยพิจารณาจากศักยภาพของทรัพย์สิน ทำเลที่ตั้งภายในโครงการที่มีชื่อเสียง รวมถึงผลการดำเนินงานในอดีตที่อยู่ในเกณฑ์ดีอย่างต่อเนื่อง ซึ่งคาดว่าจะช่วยเสริมความมั่นคงของผลประกอบการของกองทรัสต์ อีกทั้งยังเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และสอดคล้องกับแนวทางการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ FUTURERT

ทั้งนี้ แม้ว่าการลงทุนจะอยู่ภายในโครงการเดียวกันกับทรัพย์สินเดิม แต่พื้นที่ที่เข้าลงทุนส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีปริมาณผู้ให้บริการสูง จึงมีศักยภาพในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการพื้นที่โดยรวม อันเป็นการต่อยอดทรัพย์สินเดิมและเสริมความมั่นคงของกระแสรายได้ในระยะยาว

11. **ความเห็นของกรรมการอิสระ และ/หรือ กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์**

ไม่มี

12. รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ครั้งที่ 1/2569 (Record Date) ในวันที่ 26 มิถุนายน 2569

- 1) รายชื่อผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย

ลำดับที่	คณะผู้บริหาร	ตำแหน่ง
1.	นายพรชิต พลอยกระจ่าง	กรรมการผู้จัดการ, หัวหน้าฝ่ายอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน
2.	นายวินัย หิรัญย์ภิญโญภาค	กรรมการผู้จัดการ, หัวหน้าฝ่ายปฏิบัติการและผู้ดูแลผลประโยชน์
3.	นายครรชิต พิสุทธิชินวงศ์	กรรมการผู้จัดการ, หัวหน้าสำนักงานประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
4.	นายสันติ ธนะนิรันดร์	รองกรรมการผู้จัดการ, ฝ่ายกลยุทธ์ธุรกิจ
5.	นางรจิตพร มนะเวส	รองกรรมการผู้จัดการ, หัวหน้าฝ่ายกำกับกับการปฏิบัติงานและกฎหมาย
6.	นางอุบลรัตน์ บุษยะภินิชฐ์	รองกรรมการผู้จัดการ, หัวหน้าฝ่ายกลยุทธ์ทรัพยากรบุคคลและสนับสนุนงานบริการ
7.	นายพีร์ ยงวณิชย์	รองกรรมการผู้จัดการ, หัวหน้าฝ่ายบริหารความเสี่ยง
8.	นางสาวสิริมา ประภาพานิษฐ์	รองกรรมการผู้จัดการ, หัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน
9.	นางสาววิภาวรัตน์ เสร็จกิจ	รองกรรมการผู้จัดการ, หัวหน้าฝ่ายบริหารจัดการผลิตภัณฑ์
10.	นายธนาวุฒิ พรโรจนางกูร	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการลงทุน, ฝ่ายจัดการกองทุน
11.	นางอดิگانต์ พานิชเกษม	รองกรรมการผู้จัดการ, ฝ่ายการลงทุนตราสารหนี้
12.	นายอิสระ อรดีดลเชษฐ์	รองกรรมการผู้จัดการ, ฝ่ายกลยุทธ์การลงทุน

- 2) รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก เป็นไปตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6

13. ตารางสรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์

โปรดพิจารณาตามเอกสารแนบท้าย

(เอกสารแนบท้าย)

ตารางสรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ FUTURERT ที่ผ่านการตรวจสอบจาก บริษัท ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์
คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด สำหรับงบการเงินประจำปี 2567 และ 2568 และผ่านการสอบทานจาก บริษัท ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์
คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด สำหรับงบการเงินประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2569 มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

รายการ (หน่วย : พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ¹
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	11,549,618	11,484,359	11,295,466
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรหรือขาดทุน	862,548	728,564	409,296
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	188,426	213,458	409,546
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ - สุทธิ	27,913	27,209	30,989
ลูกหนี้อื่น	2,015	11,004	1,153
สินทรัพย์อื่น ๆ	8,509	3,686	7,373
รวมสินทรัพย์	12,639,029	12,468,280	12,153,823
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12,012	14,457	11,240
เจ้าหนี้อื่น	141,538	112,330	23,559
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	366,984	362,634	357,090
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6,807,618	6,712,359	6,344,466
หนี้สินอื่น	27,087	27,042	5,225
รวมหนี้สิน	7,355,239	7,228,822	6,741,580
สินทรัพย์สุทธิ	5,283,790	5,239,458	5,412,243
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.9775	9.8938	10.2201
งบกำไรขาดทุน	สำหรับงวด สามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2569	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567¹
รวมรายได้	261,099	1,015,069	258,413
รวมค่าใช้จ่าย	134,943	543,976	145,697
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	126,156	471,094	112,716
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	61,142	(21,645)	16,417
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	187,298	449,448	129,133

รายการ (หน่วย : พันบาท)

งบกระแสเงินสด	สำหรับงวด สามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2569	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ¹⁾
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	117,934	426,145	(176,457)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(142,966)	(622,234)	586,003
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(25,032)	(196,089)	409,546

¹⁾ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567